PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Vancouver et RMR d'Abbotsford

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

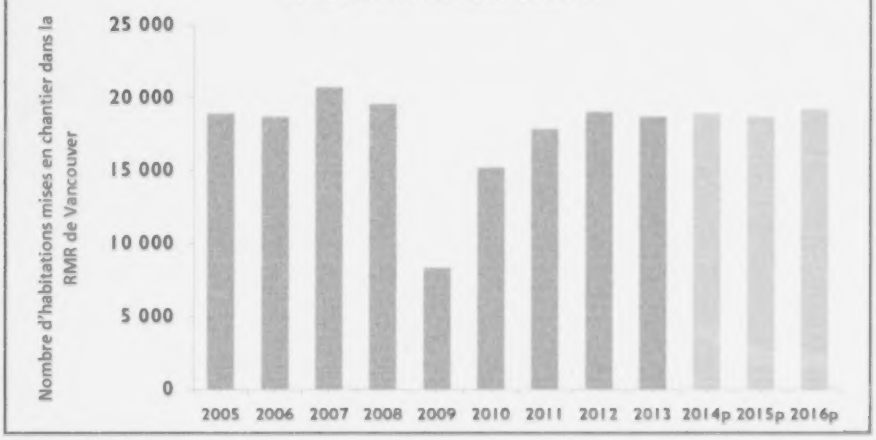
Date de diffusion : automne 2014

Faits saillants

- Les mises en chantier d'habitations resteront stables et se chiffreront à 18 700 et 19 250 en 2015 et en 2016[1], respectivement.
- Les gains au chapitre de l'emploi attiseront la migration nette et soutiendront la demande de logements.
- Selon les prévisions, le volume des ventes MLS[®][2] restera supérieur à la moyenne sur 15 ans en 2015 comme en 2016.
- Le prix MLS[®] moyen des propriétés résidentielles existantes devrait aussi s'accroître durant la période visée par les prévisions. La demande se déplaçant vers les logements de prix modeste, la hausse de la valeur

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations dans la RMR de Vancouver resteront stables



Source : SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 22 octobre 2014.

[2] MLS[®] est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

Table des matières

1 Faits saillants pour Vancouver

2 Les mises en chantier resteront stables dans la RMR de Vancouver

4 La vigueur persiste sur le marché de la revente MLS®

5 La demande locative est robuste

6 Les perspectives économiques favoriseront la demande de logements

10 Faits saillants pour Abbotsford-Mission

17 Méthodes D'Enquête

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

moyenne des transactions comptabilisées par le MLS® devrait ralentir.

- Face à la demande constante de logements locatifs, le taux d'inoccupation des appartements expressément construits pour la location restera bas.

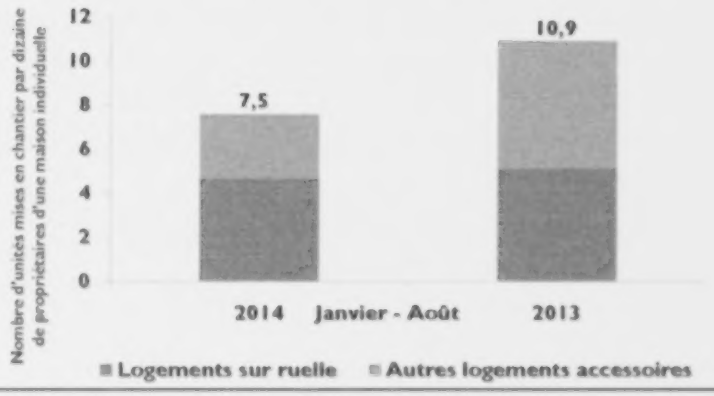
Les mises en chantier resteront stables dans la RMR de Vancouver

Il est prévu que le rythme des mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver reste inchangé en 2015, puis s'accélère en 2016. Une plus grande stabilité du marché du travail, associée à une hausse des transactions et des prix sur le marché de la revente, est de bon augure pour la construction résidentielle. De surcroît, les taux hypothécaires relativement bas et le rythme constant de la formation de ménages étayeront les mises en chantier d'habitations. On peut s'attendre à ce que les constructeurs coulent les fondations de 18 700 et 19 250 logements en 2015 et en 2016, respectivement, par comparaison à un nombre estimatif de 18 900 en 2014.

La production d'appartements en copropriété et d'appartements locatifs restera le moteur des mises en chantier dans le segment des collectifs au cours de l'horizon prévisionnel, en particulier dans les villes de Vancouver, Burnaby, Richmond et Coquitlam. L'amplification des ventes d'appartements neufs s'est traduite, et continuera de se traduire, par le lancement d'ensembles de

Figure 2

Ville de Vancouver : La plupart des maisons individuelles neuves sont complétées d'un logement destiné à faciliter le remboursement du prêt hypothécaire qui finance leur achat



Source : SCHL

copropriétés additionnels. Aussi, comme on pouvait s'y attendre, le maintien à moins de 2 % du taux d'inoccupation des logements locatifs continuera de favoriser la construction d'appartements locatifs traditionnels, surtout à Vancouver même. Au cours des huit premiers mois de 2014, les constructeurs ont jeté les fondations de 602 appartements destinés au marché locatif dans la RMR de Vancouver. Sur ces 602 appartements, 351 sont situés dans la ville de Vancouver proprement dite et le reste, dans la ville de North Vancouver et sur les terrains en dotation de l'Université de la Colombie-Britannique (UBC). Des demandes de permis de construire ont été approuvées pour au moins 700 autres appartements locatifs traditionnels dans la RMR de Vancouver, à l'égard desquels le premier coup de pelle sera vraisemblablement donné au cours des deux prochaines années[3].

La construction de logements sur ruelle et d'autres logements accessoires, qui aident les propriétaires d'habitations à rembourser leur prêt hypothécaire, contribuera aussi à gonfler le nombre des mises en chantier, en particulier dans la ville de Vancouver, où le prix moyen des maisons individuelles dépasse largement le million de dollars. La majorité des maisons individuelles neuves commencées dans la ville de Vancouver sont assorties de ce type de logement, source de revenu pour le propriétaire-occupant de la demeure principale, ce qui transforme essentiellement celle-ci en logement collectif de faible densité[4]. Pour illustrer ces propos, chaque dizaine de maisons individuelles pour propriétaire-occupant mises en chantier au cours des huit premiers mois de 2014 dans la ville de Vancouver s'accompagnait du démarrage simultané de la construction d'environ huit de ces

[3] SCHL; au-delà de l'horizon prévisionnel, des demandes d'aménagement et de permis de construire ont par ailleurs été présentées pour bâtir plus de 1 600 logements locatifs du marché additionnels (source : données sur la construction de la firme Green Sheet Construction Data Ltd.).

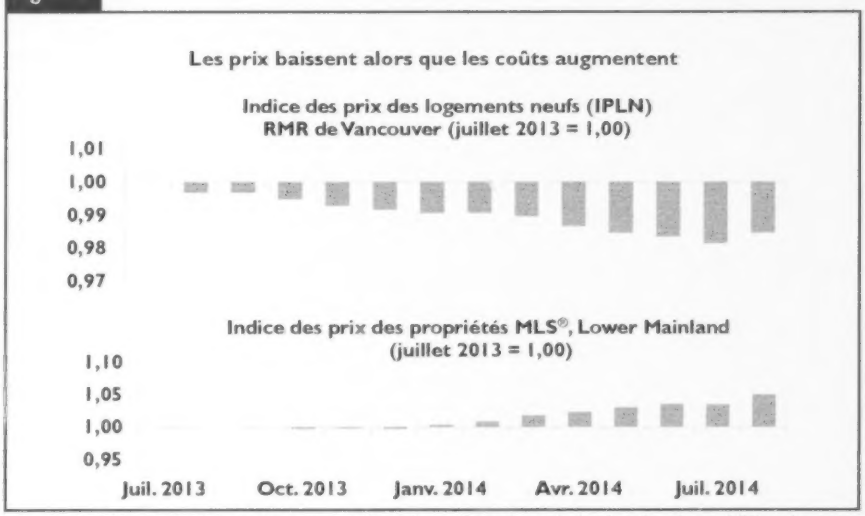
[4] SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

logements secondaires sources de revenu destinés à faciliter le paiement des charges de remboursement hypothécaire de l'habitation principale[5]. La construction de ce type de logements dans le but d'alléger le fardeau de la dette hypothécaire est également populaire ailleurs que dans la ville de Vancouver, par exemple à Surrey, Coquitlam et Burnaby. Il s'agit là d'une tendance qui se poursuivra au cours des deux prochaines années.

L'appréciation des logements existants, alors même que le prix des habitations nouvellement achevées se tasse, orientera la construction résidentielle – qui favorisait jusqu'ici des logements de moindre densité – vers des logements collectifs de densité plus élevée. Une bonne partie des logements mis en chantier dans la RMR de Vancouver, et en particulier des maisons individuelles dans la ville de Vancouver même et ses municipalités attenantes, sont le résultat de constructions intercalaires qui nécessitent l'acquisition préalable d'un bâtiment existant[6]. Certains nouveaux aménagements des deux parts du corridor longeant la rue Cambie dans la ville de Vancouver appuieront aussi cette tendance à la densification; il est manifestement plus aisé de répartir les coûts de la construction sur un nombre élevé de logements. Les prix des logements existants (selon l'Indice des prix des propriétés MLS®[7]) augmentant lorsque ceux des logements neufs se détendent (selon l'Indice des prix des logements neufs), les aménagements de faible densité devraient ralentir quelque peu ces deux prochaines années.

La diminution des achèvements et l'accélération des écoulements ont raccourci la durée de l'offre, autrement dit du stock (logements achevés et non écoulés), qui de 3,2 mois, l'an dernier, est passée à 2,6 mois cet automne[8]. Dans le segment des appartements en copropriété, la durée de l'offre était de 2,3 mois au 30 septembre 2014. Sur son relevé des logements écoulés sur le marché, la SCHL ne comptabilise que les logements écoulés et non écoulés au moment de leur achèvement. Si l'on tient compte des logements non achevés et des logements vendus avant l'achèvement, l'offre d'appartements en copropriété au deuxième trimestre de 2014 suffisait à satisfaire la demande pendant 12,1 mois, une durée inférieure à celle de 17,2 mois[9] observée un an plus tôt. Ce sont les ensembles d'appartements en copropriété vendus à moins de 600 $ le pied carré qui ont joui des ventes les plus robustes[10].

Figure 3



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada et de la chambre immobilière du Grand Vancouver (REBGV); les deux indices portent sur les logements de toutes catégories.

[5] Une fraction des logements sur ruelle ainsi recensés étaient des bâtiments intercalaires ajoutés à des maisons individuelles existantes.

[6] De janvier 2013 à septembre 2014, environ 1 550 maisons individuelles ont été démolies et 1 440 ont été mises en chantier pour des propriétaires-occupants dans la ville de Vancouver; les chiffres correspondants s'élèvent à quelque 320 et 263, respectivement, dans la municipalité de North Vancouver et district et à environ 440 et 549, respectivement, dans la ville de Richmond (sources : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements; données sur la construction de la firme Green Sheet Construction Data Ltd.)

[7] L'Indice des prix des propriétés MLS® (IPP MLS ®) a été créé par cinq des plus grandes chambres immobilières du Canada – celles du Grand Vancouver, de la vallée du Fraser, de Calgary, de Toronto et de Montréal – en collaboration avec l'Association canadienne de l'immeuble. Il est établi à la manière de l'Indice des prix à la consommation (IPC), mais au lieu de mesurer la variation des prix de biens et de services, il mesure la variation des prix d'habitations dotées de certaines caractéristiques. Ainsi, l'IPP MLS® mesure les mouvements de prix purs (inflation ou déflation) de logements types.

[8] Tous types de logements confondus (maisons individuelles, jumelés, maisons en rangée et appartements). Cette durée est calculée en divisant le stock courant (logements achevés et non écoulés) par la moyenne mobile de 6 mois du nombre de logements neufs achevés et écoulés (source : SCHL, Relevé des logements écoulés sur le marché).

[9] SCHL, adaptation de données de MPC Intelligence

[10] SCHL, adaptation de données de MPC Intelligence

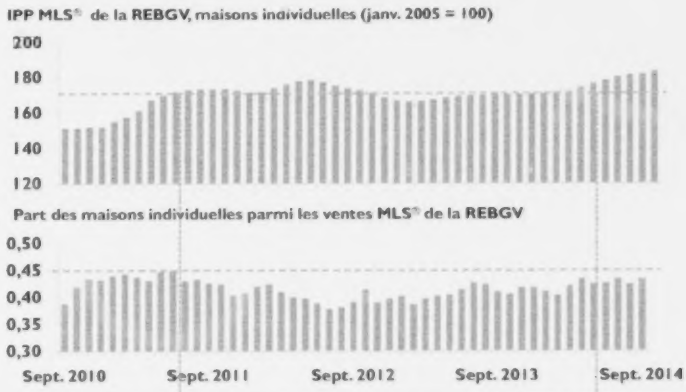
La vigueur persiste sur le marché de la revente MLS®[11]

Le marché de la revente MLS® a vu ses transactions comme ses prix progresser au cours des neuf premiers mois de 2014 par comparaison à la même période en 2013. La demande refoulée a attisé les ventes dans des secteurs tels que les villes de Vancouver, Richmond et Coquitlam; ensemble, ces trois municipalités ont accaparé 51 % des 3 829 ventes additionnelles enregistrées sur le territoire de la chambre immobilière du Grand Vancouver. De janvier à mai 2014, une part croissante des ventes négociées par l'entremise du MLS® ont porté sur des maisons individuelles, ce qui a exercé des pressions à la hausse sur le prix MLS® moyen, tous types de logements confondus : ce prix, qui était de 761 528 $ en août 2013, s'est hissé à 809 239 $ au même mois cette année. Depuis juin 2014, toutefois, la cherté des maisons individuelles a freiné la croissance des ventes de ce type d'habitation en regard du nombre total de logements qui ont trouvé preneur par l'entremise du MLS®. Dans l'ensemble, 2014 devrait être une très bonne année pour le marché de la revente : les transactions devraient afficher une hausse de 13 % pour se chiffrer à 32 800 et le prix moyen enregistrer un gain de 6 % pour atteindre 811 000 $.

La demande de maisons individuelles émane d'une clientèle assez variée, incluant les propriétaires-occupants, les investisseurs et les promoteurs. S'il est vrai qu'à quelques reprises, des investisseurs et des promoteurs ont racheté toute une série de propriétés individuelles afin d'aménager des ensembles d'appartements en copropriété et de maisons en rangée, les acquisitions par des promoteurs continuent pour l'essentiel de viser la construction d'une maison individuelle en remplacement d'une autre[12]. Les promoteurs se trouvent à l'heure actuelle dans la situation où ils doivent payer les propriétés existantes plus cher, alors même que les prix auxquels ils peuvent commercialiser leurs habitations nouvellement achevées se replient. Ils livreront donc vraisemblablement une moindre concurrence à l'avenir aux ménages souhaitant acheter une maison individuelle pour y emménager eux mêmes, en particulier dans la catégorie des maisons individuelles plus âgées et moins coûteuses nécessitant des travaux. La figure 5 illustre cette tendance en prenant l'exemple de sa manifestation dans la ville de Vancouver.

Figure 4

Le renchérissement des maisons individuelles fait basculer la demande vers des types de logements plus abordables



Source : SCHL, adaptation de données de la chambre immobilière du Grand Vancouver (REBGV)
IPP signifie Indice des prix des propriétés.

Les ventes de logements existants, dynamiques en 2014, devraient garder le vent en poupe durant une bonne partie de 2015, jusqu'à ce que le relèvement anticipé des taux hypothécaires ne freine leur progression quelque peu avant la fin de l'année. Il est prévu qu'en 2015 comme en 2016, le volume des reventes excède la moyenne sur 15 ans, qui se situe aux alentours de 31 300 transactions. Les moteurs de cette demande seront l'augmentation des niveaux de migration et la stabilisation de la croissance de l'emploi. Les investisseurs et les entrepreneurs ne constituant plus de catégories d'immigrants distinctes en 2014 (sauf au Québec), on peut s'attendre à ce que la composition des

[11] La présente section porte sur le marché de la revente du territoire de la chambre immobilière du Grand Vancouver (REBGV), lequel exclut Surrey, Langley, White Rock et North Delta. Pour obtenir des données sur ces secteurs ainsi que sur la RMR d'Abbotsford-Mission, veuillez consulter la section du présent rapport qui est consacré au marché de la revente de la vallée du Fraser.

[12] Le corridor de terrains de part et d'autre de la rue Cambie est l'un des exemples les plus frappants de cette tendance récente. Des pâtés entiers de maisons individuelles ont été rachetés en vue d'aménager à leur place des ensembles de logements collectifs incluant des maisons en rangée et des appartements. Pour certains des terrains concernés, les demandes de modification de zonage et de permis d'aménagement sont encore en suspens (source : données sur la construction de la firme Green Sheet Construction Data Ltd.).

nouveaux venus de l'étranger englobe davantage de travailleurs qualifiés au détriment des personnes admises en raison de leur fortune[13]. Les demandes d'immigration présentées aux termes des anciens Programme d'immigration des investisseurs et Programme des entrepreneurs ont culminé en 2008, année où elles se sont chiffrées à 1 719 (demandes visant des ménages). L'annulation de ces programmes se ressentira surtout sur le degré d'activité visant les habitations pour propriétaire-occupant; il reste cependant permis aux investisseurs étrangers d'acheter des biens immobiliers à Vancouver.

L'ascension du prix MLS® moyen devrait être plus timide en 2015 et 2016. Face aux forts prix de revente, la demande continuera de se déplacer vers les catégories de prix les plus basses, c'est-à-dire des maisons individuelles vers les maisons en rangée et les appartements, et des quartiers les plus huppés vers les banlieues ou encore des marchés les plus coûteux de la RMR de Vancouver vers d'autres plus abordables, y compris ceux qui relèvent de la chambre immobilière de la vallée du Fraser. On devrait par ailleurs voir davantage de propriétaires mettre leur logement en vente, séduits par la vigueur de l'activité et la hausse des prix. En fin de compte, le marché de la revente MLS® trouvera son point d'équilibre en 2015 et y demeurera en 2016, ce qui signifie que les prix devraient rester stables au cours de l'horizon prévisionnel.

Figure 5

Prix des maisons individuelles selon leur âge dans la ville de Vancouver

		Âge des propriétés				
		30 ans ou plus		1 an maximum		
		Prix MLS® moyen	Rapport prix de vente/prix d'inscription*	Prix MLS® moyen	Rapport prix de vente/prix d'inscription*	Superficie en pieds carrés
Janvier – août 2011	Westside	1,5 M $	1,04	2,3 M $	0,98	2 835
	Eastside	756 000 $	1,02	938 000 $	0,98	2 025
Janvier – août 2014	Westside	1,6 M $	1,00	2,5 M $	0,95	2 935
	Eastside	895 000 $	1,01	1,3 M $	0,97	2 704

* Prix d'inscription au MLS®
Source : SCHL, adaptation de données de la chambre immobilière du Grand Vancouver (REBGV)

La demande locative est robuste

Dans la RMR de Vancouver, le taux d'inoccupation des appartements construits expressément pour le marché locatif devrait reculer légèrement et passer de 1,9 % en 2014 à 1,8 % en 2015, puis rester inchangé en 2016. L'amélioration des possibilités d'emploi aidera à rehausser le solde migratoire de la région. Compte tenu des changements qui interviendront au niveau de la composition de l'immigration internationale dont il a été question plus haut, les nouveaux venus de l'étranger seront plus susceptibles de louer que d'acheter leur premier logement dans un nouveau secteur, ce qui était le cas avant la période de 2005 à 2010 durant laquelle l'immigration consistait en plus grande partie d'investisseurs et d'entrepreneurs. De plus, l'emploi à temps plein chez les jeunes de 15 à 24 ans a augmenté depuis février 2014, et ces jeunes tendent eux aussi à se loger en location plutôt que d'acheter leur logement.

En dépit de la récente intensification de la construction de logements locatifs, la demande sera assez vigoureuse pour assurer la stabilité des taux d'inoccupation durant la période visée par les prévisions. Au rythme des achèvements d'appartements destinés à la location, certains logements plus anciens seront vraisemblablement retirés du parc locatif de façon temporaire, pour des travaux de rénovation et d'amélioration, et de ce fait, l'offre locative restera relativement stable. Au cours des huit premiers mois de 2014,

[13] Les exigences linguistiques plus rigoureuses auxquelles les immigrants doivent désormais satisfaire, les modifications apportées à la catégorie des travailleurs qualifiés (programme fédéral) et la création de la catégorie des travailleurs de métiers spécialisés (programme fédéral) sont autant de signes qu'à l'avenir, le Canada favorisera l'accueil d'immigrants possédant certaines compétences.

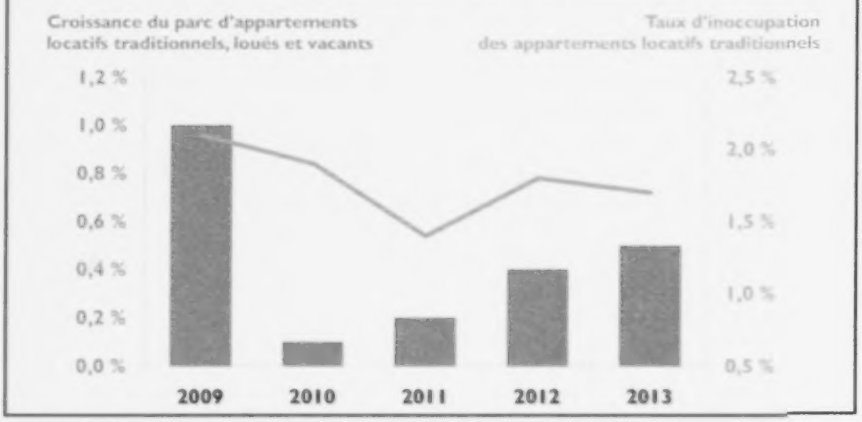
les constructeurs ont achevé 172 appartements locatifs traditionnels, un nombre en repli par comparaison aux 256 unités achevées durant la même période l'an dernier.

Au parc de logements locatifs traditionnels s'ajoute, pour les locataires de la RMR de Vancouver, l'offre abondante disponible sur un marché locatif secondaire qui se compose, entre autres, d'appartements en copropriété, de logements accessoires et de logements sur ruelle. En octobre 2013, on recensait environ 51 224 appartements en copropriété loués ou donnés en location dans la RMR de Vancouver[14]. La demande est également demeurée soutenue pour ces copropriétés, à en juger par leur taux d'inoccupation qui se maintient sous la barre des 2 % depuis octobre 2011. Bien que la proportion de logements vacants pour les autres types de logements offerts sur le marché locatif secondaire ne soit pas connue, on estime à 104 923 le nombre de ménages qui se logent sur ce marché[15].

On peut s'attendre à ce que le loyer moyen augmente durant la période visée par les prévisions. Chaque fois que des logements neufs ou rénovés sont mis en location, le loyer moyen progresse, vu que ces logements ajoutés ou restitués au parc locatif se louent plus cher que les autres. Les logements locatifs neufs ou rénovés offrent en général des commodités améliorées, telles qu'une laveuse et sécheuse dans l'unité et des installations de qualité égale à celles des copropriétés, très appréciées des locataires. Vu que les appartements expressément construits pour le marché locatif représentent le type de logement le plus abordable de la RMR de Vancouver, l'offre accrue d'appartements locatifs traditionnels de qualité équivalente à celle des copropriétés livrera une certaine concurrence au marché locatif secondaire et modérera quelque peu la hausse de ses loyers. Selon leur taille, les appartements en copropriété se louent environ de 23 à 28 % plus cher que les appartements locatifs traditionnels[16]. Cet écart devrait rétrécir petit à petit, à mesure que la composition du parc locatif changera.

Figure 6

L'offre et la demande d'appartements locatifs traditionnels resteront équilibrées dans la RMR de Vancouver



Source : SCHL

Les perspectives économiques favoriseront la demande de logements

Les variations de l'emploi et de la population sont deux des principaux moteurs de la demande de logements dans la RMR de Vancouver. Les gains au chapitre de l'emploi à temps plein se traduisent souvent par un accroissement de la demande de logements pour propriétaire-occupant, vu que l'achat d'une habitation est une décision importante qui se prend rarement sans avoir un revenu assez stable. L'emploi dans la RMR de Vancouver suit une tendance ascendante en 2014, sa progression depuis janvier s'établissant à 2,3 %. Selon les prévisions, la croissance annuelle de l'emploi devrait s'établir à 1,8 % au 31 décembre 2014.

La progression de l'emploi à temps plein s'est solidifiée dans toutes les catégories d'âge depuis avril 2014, et en particulier chez les 25 à 44 ans, chez lesquels elle a atteint 5,1 % depuis le début de l'année. Comparativement, l'amélioration de l'emploi depuis janvier s'est établie à 4,8 et 0,8 % chez les 15 à 24 et les 45 à 64 ans, respectivement. Les

[14] SCHL, Rapport sur le marché locatif, RMR de Vancouver et RMR d'Abbotsford-Mission, automne 2013

[15] Maisons individuelles, jumelés et maisons en rangée et divers types de logements accessoires offerts en location et occupés. SCHL, Rapport sur le marché locatif, RMR de Vancouver et RMR d'Abbotsford-Mission, automne 2013 [16] SCHL, Rapport sur le marché locatif, RMR de Vancouver et RMR d'Abbotsford-Mission, automne 2013

personnes âgées de 25 à 44 ans forment le plus gros des accédants à la propriété dans la RMR de Vancouver.

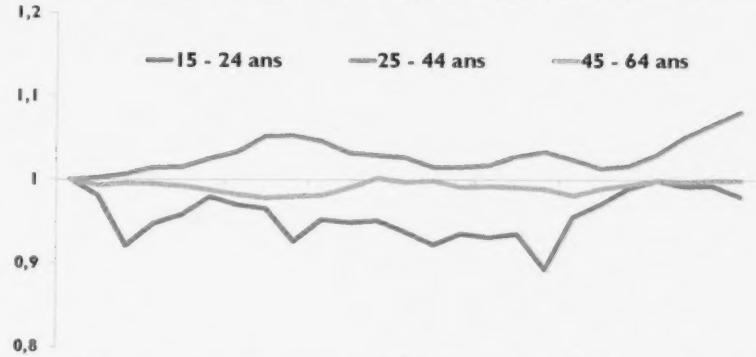
La plupart des gains au chapitre du travail enregistrés en 2014 l'ont toutefois été sous forme d'emplois généralement moins bien rémunérés, comme les postes offerts dans les affaires, les finances et l'administration, les postes spécifiques aux industries de transformation et de fabrication et aux services publics, et les métiers et les postes dans le transport et la conduite d'équipement. Cet état de fait ajoute du poids à notre conclusion qu'au cours de la période visée par nos prévisions, les acheteurs s'intéresseront en plus grand nombre aux logements les plus abordables. En chiffres réels, la rémunération hebdomadaire moyenne n'a cessé de diminuer ces dix derniers mois : elle a cédé 3 % de novembre 2013 à août 2014. Cela+ viendra étayer la demande d'habitations moins coûteuses en 2015.

À l'avenir, le raffermissement de l'économie devrait contribuer à améliorer l'emploi à temps plein dans toutes les catégories d'âge. La firme locale de gestion de médias sociaux, Hootsuite, vient d'obtenir du financement additionnel qui lui a permis d'ouvrir un deuxième bureau à Vancouver, et elle compte bientôt recruter. Par ailleurs, sachant que plusieurs grandes sociétés, telles que Microsoft, Samsung et Sony Picture Imageworks, cherchent à accroître leur présence dans la RMR de Vancouver, on peut s'attendre à une expansion accrue de l'emploi au cours de l'horizon prévisionnel. La conjoncture de l'emploi attirera plus de personnes vers la RMR, qui voudront s'y installer de façon permanente, ce qui alimentera la demande de logements.

Figure 7

La croissance de l'emploi à temps plein s'est solidifiée en 2014

Indice de l'emploi à temps plein, par groupe d'âge (sept. 2012 = 1,0)



*Données désaisonnalisées
Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada

Figure 8

Croissance de l'emploi dans la RMR de Vancouver, par type d'occupation

	Variation annuelle de l'emploi (personnes)		Rémunération hebdomadaire moyenne ($)*	
	Août 2013	Août 2014	Août 2013	Août 2014
Gestion	-11 000	1 100	1 524	1 537
Affaires, finances et administration	-23 800	26 900	830	836
Sciences naturelles et appliquées et domaines connexes	4 300	1 400	1 270	1 277
Santé	8 800	-12 900	1 029	980
Sciences sociales, éducation, fonction publique et service du culte	-1 600	-3 600	1 010	1 027
Arts, culture, loisirs et sports	6 300	9 300	898	837
Ventes et services	8 300	-2 000	541	576
Métiers, transport, conduite d'équipement et domaines connexes	5 400	10 600	1 040	1 047
Postes spécifiques au secteur primaire	-1 400	-4 500	855	848
Postes spécifiques aux industries de transformation ou de fabrication et aux services publics	-4 000	11 700	870	894

* Rémunération hebdomadaire moyenne par occupation en Colombie Britannique
Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada

Dans la RMR de Vancouver, la croissance démographique dépend en grande partie de l'immigration internationale. Les personnes qui viennent vivre en Colombie-Britannique, surtout en provenance de l'étranger, choisissent pour la plupart de s'installer dans la RMR de Vancouver. Après avoir baissé trois années d'affilée, la migration nette devrait s'accroître d'environ 11 % en 2014 pour atteindre 26 500 personnes, puis continuer de s'élever quelque peu en 2015 et en 2016.

Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015

Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés jusque vers la fin de 2015, puis à ce qu'ils se mettent à augmenter graduellement. La hausse progressive des taux hypothécaires, qui ont touché des creux historiques, ne devrait pas avoir de répercussions importantes sur la demande de logements.

En 2014, selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an sera compris entre 3,00 et 3,25 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. L'an prochain, ils devraient se situer dans des fourchettes respectives allant de 3,20 à 4,00 % et de 5,25 à 6,00 %. En 2016, le taux des prêts hypothécaires d'un an devrait se chiffrer entre 3,70 et 4,60 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,55 et 6,45 %.

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux données historiques et continueront de soutenir la demande de logements.
Population	L'afflux constant d'immigrants alimentera la demande de logements à long terme dans la RMR de Vancouver. La croissance démographique moyenne prévue pour Vancouver de 2014 à 2036, soit 0,9 % par an, sera légèrement supérieure à la moyenne provinciale.
Emploi	La croissance de l'emploi s'est établie à 2,3 % au cours des huit premiers mois de 2014. En 2015, elle devrait atteindre 2,6 %, ce qui devrait favoriser la demande de logements.
Revenu	En chiffres réels, la rémunération hebdomadaire moyenne a reculé en 2014, ce qui soutiendra la demande de logements moins coûteux en 2015.
Marché de la revente	Les territoires sur lesquels les chambres immobilières du Grand Vancouver et de la vallée du Fraser exercent leur compétence devraient connaître une conjoncture équilibrée durant la période visée par les prévisions. Les ventes MLS® dans la région du Grand Vancouver n'ont cessé d'augmenter en 2014. En 2014, l'intérêt accru des acheteurs pour les maisons individuelles a exercé des pressions à la hausse sur le prix MLS® moyen. En 2015, les reventes se poursuivront sur leur lancée de 2014, propulsées par l'amélioration des facteurs économiques fondamentaux. Le prix MLS® moyen poursuivra son ascension, mais l'ampleur de celle-ci sera modérée par un déplacement de la demande vers les logements abordables.
Offre de logements	Le nombre de logements achevés et non écoulés a reculé quelque peu, ce qui stimulera vraisemblablement la construction résidentielle.
Écoulement des logements	Depuis le début de 2014, le nombre de logements écoulés est en hausse, malgré la baisse des achèvements. Le stock (logements achevés et non écoulés) a diminué, de sorte que la durée de l'offre, qui était de 3,2 mois il y a un an, n'est plus que de 2,6 mois.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

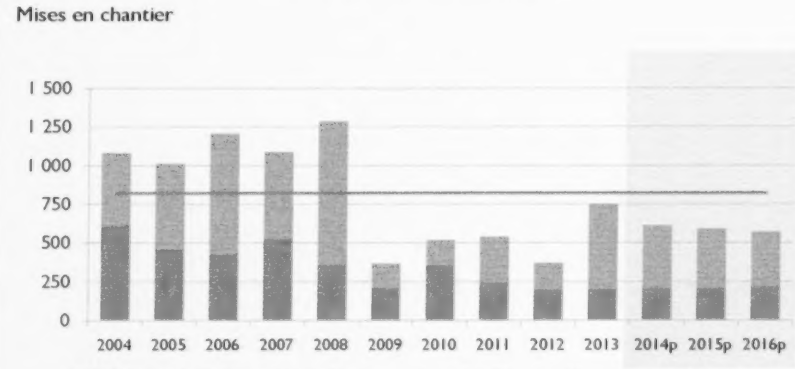
- Si la reprise économique aux États-Unis ou la croissance des pays émergents était plus forte que prévu, l'économie de la Colombie-Britannique et de Vancouver en serait favorisée, ce qui contribuerait à faire augmenter l'activité sur les marchés de l'habitation de la province, y compris celui de Vancouver.
- Si la demande devait de nouveau basculer en faveur des maisons individuelles, le prix MLS® moyen pourrait s'accroître plus que prévu à l'heure actuelle.
- La dette des ménages et les prix des logements élevés ont rendu l'économie nationale plus vulnérable à certains chocs économiques. Si les taux d'intérêt ou le chômage venaient à augmenter brusquement et fortement, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation.
- Une croissance économique plus forte que prévu aux États-Unis pourrait favoriser l'économie canadienne et se solder par une inflation plus importante que celle attendue. De novembre 2013 à mars 2014, l'Indice des prix à la consommation (IPC) désaisonnalisé de Statistique Canada s'est accru mois après mois; si cette tendance s'accélère, les taux hypothécaires pourraient être majorés plus tôt que prévu alors que les marchés financiers anticiperont les hausses du taux de financement à un jour de la banque centrale.
- Les économies de la Chine et d'autres pays émergents demeurent vulnérables au resserrement du crédit et à l'incertitude politique, ce qui pourrait peser sur la reprise économique mondiale et le système financier international et, par conséquent, nuire à la demande d'exportations canadiennes, contribuer à affaiblir notre économie nationale et éventuellement diminuer la demande de logements.

Faits saillants pour Abbotsford-Mission

- Selon les prévisions, les mises en chantier de maisons individuelles demeureront stables de 2014 à 2016, tandis que celles de logements collectifs diminueront.
- Le marché de la revente de la vallée du Fraser devrait rester équilibré.
- Les ventes MLS® devraient progresser dans la RMR d'Abbotsford-Mission.
- Il est prévu que les loyers des appartements augmenteront en raison de l'arrivée d'appartements neufs sur le marché.
- La croissance stable de l'emploi, la hausse de l'afflux migratoire et les bas taux hypothécaires soutiendront la demande de logements dans la RMR d'Abbotsford-Mission.

Figure 1

Les mises en chantier resteront sous la moyenne sur 10 ans
RMR d'Abbotsford-Mission



Source et prévisions : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Les mises en chantier d'habitations ralentiront en 2015 et 2016

Les mises en chantier d'habitations devraient ralentir en 2015 et 2016, car celles de maisons individuelles demeureront stables tandis que celles de logements collectifs diminueront légèrement. Le nombre total d'habitations mises en chantier devrait rester inférieur à la moyenne sur 10 ans, qui est de 821 (figure 1).

La demande de logements neufs devrait se modérer en 2015 et 2016, car la hausse graduelle des taux hypothécaires atténuera les effets de l'augmentation prévue des flux migratoires et du taux de croissance de l'emploi. Dans le secteur de la construction résidentielle, l'année 2014 a démarré lentement en raison de la baisse des mises en chantier de logements collectifs dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Abbotsford-Mission. Toutefois, l'activité s'est accélérée depuis le deuxième trimestre, et il est prévu que 610 unités seront commencées d'ici la fin de 2014, comparativement à 749 en 2013. Depuis le début de l'année, le nombre des unités achevées et non écoulées diminue pour tous les types de logements (maisons individuelles, maisons en rangée et appartements). Durant la période à l'étude, la demande de logements neufs sera favorisée par la baisse des stocks d'unités neuves achevées et non écoulées, ainsi que par la progression des ventes résidentielles MLS® et le repli des nouvelles inscriptions sur le marché de la revente, par rapport à l'an dernier. Par conséquent, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait demeurer stable et se fixer à 590 en 2015 et à 570 en 2016.

Dans le segment des maisons individuelles, l'activité devrait être stable cette année, tout comme en 2015 et 2016. Au cours des 10 dernières années, près des deux tiers des habitations existantes vendues dans la RMR d'Abbotsford-Mission étaient des maisons individuelles. De plus, l'écoulement des logements neufs s'est fait au même rythme que l'augmentation de l'offre. Le stock de maisons individuelles achevées et non écoulées a diminué de façon constante : il est passé de 76 unités en août 2013 à 48 en août 2014. Durant les huit premiers mois de 2014, les constructeurs ont coulé les fondations de 33 maisons individuelles de plus que l'année dernière. En 2012 et 2013, quelque 200 maisons individuelles ont été commencées chaque année. Cette tendance devrait se poursuivre, puisqu'il est prévu que 210 unités seront mises en chantier en 2014 et autant en 2015, puis un peu plus en 2016, soit 220.

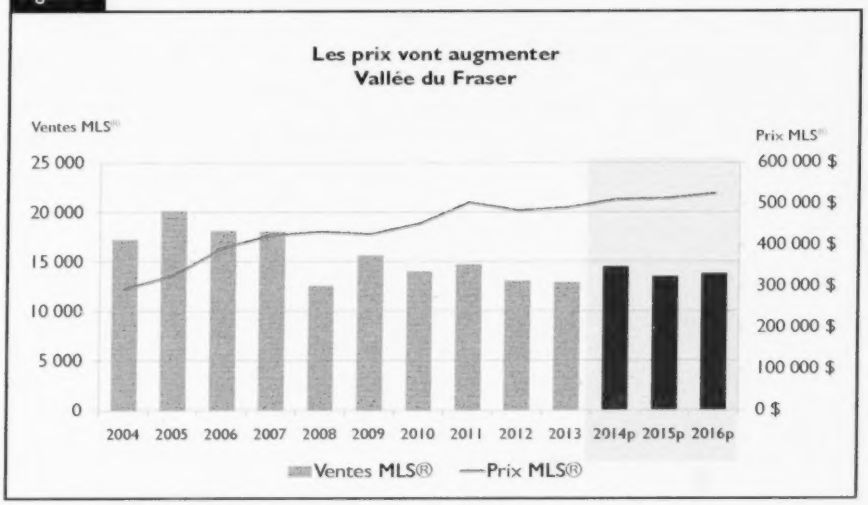
Comparativement à 2013, les mises en chantier de logements collectifs devraient ralentir cette année ainsi qu'en 2015 et 2016. Près de 35 % des logements collectifs dont la construction a débuté en 2013 étaient destinés à la location, ce

qui a entraîné un niveau d'activité exceptionnellement élevé dans le segment des logements collectifs. Cependant, il ne devrait pas y avoir autant de mises en chantier d'unités locatives durant la période à l'étude. Au total, 205 logements collectifs ont été commencés au cours des huit premiers mois de 2014, contre 327 à la même période l'an dernier. Selon les prévisions, le nombre de mises en chantier de logements collectifs s'établira à 400 cette année, alors qu'il était de 548 en 2013, puis il descendra à 380 en 2015 et à 350 en 2016.

La perspective d'un ralentissement de la construction d'appartements constitue la principale raison du recul prévu des mises en chantier de logements collectifs. Le prix de revente moyen des appartements demeure inférieur au sommet enregistré en 2008. Par conséquent, la concurrence exercée par le marché de la revente au chapitre des prix représentera un facteur contraignant qui modérera le rythme de production d'appartements au cours des prochaines années. Selon les prévisions, 300 appartements seront mis en chantier cette année, puis un peu moins en 2015 et 2016, soit 290 et 260, respectivement.

En revanche, les mises en chantier de logements collectifs avec entrée privée devraient demeurer relativement stables. En août 2014, le cumul annuel des ventes de duplex et de maisons en rangée était de 15 % supérieur à celui de la même période l'an dernier. Cependant, les ventes d'appartements ont baissé, ce qui semble indiquer que, dans la RMR d'Abbotsford-Mission, la demande est plus forte pour les logements avec entrée privée (maisons individuelles, jumelés et maisons en rangée) que pour les appartements. Par conséquent, il est prévu que 100 duplex et maisons en rangée seront commencés cette année, puis 90 en 2015 et 90 en 2016.

Figure 2



Sources : Association canadienne de l'immeuble; SCHL (prévisions)

Les ventes MLS®[1] progresseront en 2014

Selon les prévisions, le marché MLS® de la revente dans la vallée du Fraser continuera d'avoisiner la limite supérieure de la fourchette correspondant à un marché équilibré, puisque les ventes et les prix augmenteront en 2014 (figure 2).

La progression des ventes observée cette année s'étend à l'ensemble du territoire de la chambre immobilière et touche tous les types d'habitations. Les ventes conclues dans la vallée du Fraser durant les huit premiers mois de 2014 dépassent de 14 % le total enregistré en 2013. Les ventes réalisées dans tous les centres du territoire de la chambre immobilière de la vallée du Fraser ont augmenté de plus de 10 % (sauf dans la région d'Abbotsford-Mission, où elles se sont accrues de 6 %). Les ventes ont progressé dans toutes les catégories d'habitations, surtout dans celles des maisons individuelles (15 %) et des maisons en rangée et duplex (21 %). Près de 40 % des transactions ont été conclues dans la région de Surrey. C'est à White Rock que la croissance des ventes a été la plus forte, à 24 %, ce qui s'explique par la vive demande de maisons individuelles, de maisons en rangée et de duplex. Comparativement à l'année dernière, la proportion des ventes de duplex et de maisons en rangée réalisées dans la vallée du Fraser a augmenté de 2 %, et celle des ventes d'appartements a baissé de 2 %. De ce fait, le prix moyen devrait s'élever à 510 000 $ en 2014, en hausse de 4 % par rapport à l'an dernier. Selon les prévisions, 14 500 habitations devraient changer de propriétaire cette année dans la vallée du Fraser, soit 12,4 % de plus qu'en 2013.

[1] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Bien qu'il soit censé atteindre en 2014 son niveau le plus élevé depuis 2009, le nombre de reventes devrait ensuite quelque peu ralentir, en 2015. Selon les prévisions, 13 500 transactions seront conclues l'an prochain, comparativement à 14 500 en 2014, car la hausse attendue des prix de revente pèsera sur la demande et pourrait rendre les habitations neuves plus attrayantes pour certains acheteurs en raison du rétrécissement de l'écart de prix entre les logements existants et neufs. Le prix MLS® moyen montera donc de 0,5 % pour s'établir à 512 500 $ en 2015.

En 2016, les ventes réalisées dans la vallée du Fraser dépasseront de 1,8 % celles de 2015. Le relèvement graduel des taux hypothécaires prévu en 2016, combiné au fait que les habitations existantes sont moins chères dans la vallée du Fraser que dans la région du Grand Vancouver[2], devrait entraîner le déplacement d'une partie de la demande de logements de propriétaires-occupants vers les collectivités de la vallée du Fraser et donc faire progresser les ventes. Sous l'effet conjugué d'une réduction des inscriptions et d'un essor de la demande de maisons individuelles, de duplex et de maisons en rangée, le prix moyen atteindra 524 000 $ et dépassera ainsi de 2,2 % son niveau prévu pour 2015. Sur le territoire de la chambre immobilière de la vallée du Fraser, la demande et l'offre continueront de s'équilibrer, car les nouvelles inscriptions devraient diminuer légèrement en 2015 et 2016.

Dans la RMR d'Abbotsford-Mission, les ventes MLS® devraient afficher une légère hausse cette année et continuer de s'accroître modérément par la suite. Leur nombre, qui s'élevait à 2 393 en 2013, montera à 2 530 en 2014, puis à 2 560 en 2015 et à 2 570 en 2016. Cette augmentation s'explique par une demande accrue de logements avec entrée privée : le cumul annuel des ventes de maisons individuelles et de maisons en rangée dépasse de près de 14 % celui de la même période en 2013, et cette tendance devrait se poursuivre durant le reste de 2014. La hausse prévue des ventes et le recul des nouvelles inscriptions devraient faire augmenter le prix MLS® moyen de 5 % par rapport à 2013. Ce sera la première année de croissance des prix depuis 2009. Au cours des deux prochaines années, la conjoncture équilibrée du marché entraînera une hausse modeste et constante des prix, ce qui portera le prix moyen à 357 000 $ en 2015 et à 363 000 $ en 2016.

Le taux d'inoccupation des logements locatifs se stabilisera

Selon les prévisions, le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels diminuera en 2014 et se stabilisera en 2015 et 2016.

En 2013, les logements locatifs traditionnels ont suscité de nouveau l'intérêt des constructeurs d'habitations de la RMR d'Abbotsford-Mission. En juin 2014, 144 unités locatives avaient été achevées dans la RMR, soit le total le plus élevé des 15 dernières années. Toutefois, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs de construction récente (achevés depuis 2000) est inférieur à 2 % depuis quatre ans, ce qui indique que la demande est plus forte pour les logements locatifs neufs que pour les appartements plus anciens. Par conséquent, ces unités neuves devraient rapidement trouver preneur.

Il est prévu que le taux d'inoccupation, qui était de 3,2 % en 2013, descendra à 2,9 % en 2014, ce qui s'inscrit dans la tendance décroissante observée depuis 2008. La hausse prévue de la migration stimulera la demande de logements locatifs, car les nouveaux migrants optent habituellement pour la location pendant quelques années avant d'envisager l'achat d'une habitation. De plus, la croissance de l'emploi et la réduction du taux de chômage inciteront les locataires potentiels, en particulier ceux qui sont âgés de 15 à 24 ans, à former des ménages distincts. En août 2014, le taux de chômage chez les 15-24 ans était inférieur à celui de 2013 (12,5 % cette année contre 14,3 % l'an dernier). En outre, pendant les huit premiers mois de 2014, 57 % des emplois destinés à ce groupe d'âge étaient à temps plein, comparativement à 51 % durant la même période en 2013. Cette tendance à la baisse du taux de chômage et à la hausse des emplois à temps plein devrait se poursuivre au cours des prochaines années, ce qui alimentera la demande de logements locatifs.

Plus tard durant la période visée par les prévisions, le taux d'inoccupation devrait se stabiliser et se fixer à 3 % en 2015 et à 2,7 % en 2016.

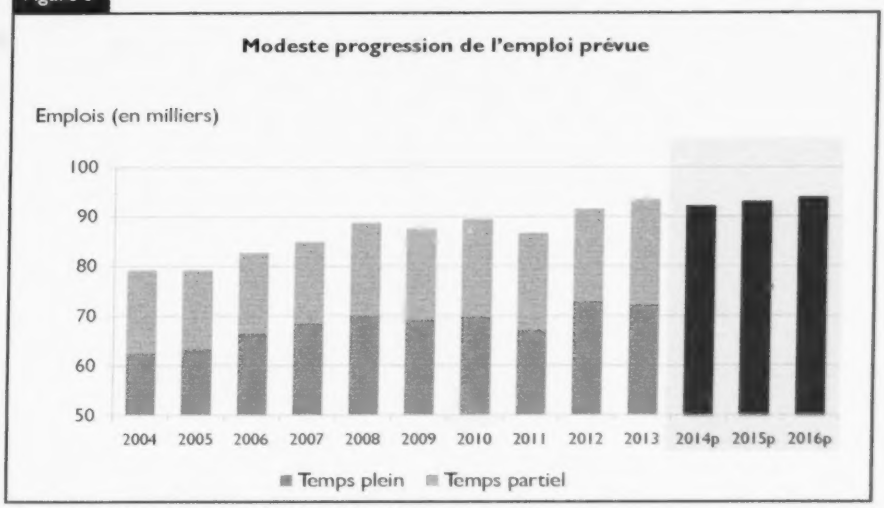
L'ajout d'unités neuves sur le marché locatif et la demande soutenue de logements de ce type devraient se traduire par une légère augmentation du loyer moyen en 2014 et durant les deux années suivantes.

[2] Prévisions de la SCHL concernant le prix moyen des habitations situées sur le territoire de la chambre immobilière du Grand Vancouver : 835 000 $ en 2016.

L'économie et la croissance démographique soutiendront la demande de logements

Dans la RMR d'Abbotsford-Mission, la population et l'emploi devraient favoriser une expansion de la demande d'habitations de 2014 à 2016. Le solde migratoire devrait progresser modérément en 2014 et au cours des deux années suivantes, ce qui stimulera la demande de logements associée à la croissance démographique. Selon les prévisions, après avoir progressé pendant deux ans, le nombre total d'emplois diminuera de 1,5 % cette année dans la RMR d'Abbotsford-Mission (figure 3). Il devrait cependant s'accroître de 1 % en 2015 et 2016. Le taux de chômage devrait baisser en 2015 et 2016, car les gains d'emplois seront supérieurs à l'accroissement de la population active.

Figure 3



Source : Statistique Canada, SCHL (prévisions)

Au cours des prochaines années, un certain nombre de projets importants favoriseront la croissance économique dans la RMR d'Abbotsford-Mission. L'amélioration des transports est un des facteurs qui laissent entrevoir une croissance économique et démographique dans la vallée du Fraser : BC Transit met en place un nouveau service nommé Fraser Valley Express, qui sera opérationnel à la fin du printemps 2015 et qui facilitera les déplacements entre Abbotsford, Chilliwack et Langley[3]. En outre, BC Transit a terminé l'élaboration d'un plan de transport en commun pour la région d'Abbotsford-Mission (Abbotsford-Mission Transit Future Plan), qui vise au cours des 25 prochaines années à améliorer la mobilité des personnes qui habitent la région ou qui veulent s'y installer[4].

[3] http://www.bctransit.com/transitfuture/fvx_latestupdates.cfm

[4] http://www.transitbc.com/transitfuture/abm_future.cfm

Tendances en bref

Les facteurs clés et leur effet sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux données historiques et continueront de soutenir la demande de logements.
Emploi	Le nombre total d'emplois devrait diminuer de 1,5 % en 2014, mais augmenter de 1 % en 2015 et 2016. La progression de l'emploi alimentera la demande de logements.
Revenu	En juillet 2014, la hausse de la rémunération hebdomadaire moyenne réelle par rapport à 2013 était supérieure au taux d'inflation. Cette tendance devrait se poursuivre et permettre de soutenir la demande de logements cette année et durant les deux années suivantes.
Population	La population de la région d'Abbotsford-Mission progressera grâce à la migration, qui devrait croître de 2,5 % en 2014, de 2,8 % en 2015 et de 6,7 % en 2016.
Marché de la revente	Les ventes MLS® devraient augmenter en 2014 et 2015. On s'attend à une légère hausse des prix plus tard cette année et l'an prochain, car la demande s'intensifiera et l'offre diminuera.
Taux d'inoccupation[5]	Le taux d'inoccupation des appartements situés dans la RMR d'Abbotsford-Mission devrait demeurer stable et se chiffrer à 2,9 % en 2014, à 3 % en 2015 et à 2,7 % en 2016. Ces prévisions s'expliquent en partie par la croissance du solde migratoire et des emplois à temps plein pour les jeunes de 19 à 24 ans.
Stock d'habitations achevées et non écoulées	Le stock de logements achevés et non écoulés s'amenuise, et ce, pour tous les types d'habitations (maisons individuelles, maisons en rangée et appartements). Les constructeurs seront encouragés à maintenir la production de logements avec entrée privée à son rythme actuel. Toutefois, les mises en chantier d'appartements ralentiront quelque peu.

[5] Il s'agit du taux d'inoccupation des appartements construits expressément pour être offerts en location.

Résumé des prévisions RMR de Vancouver Automne 2014									
	2011	2012	2013	2014(P)	Var. en %	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	4 798	4 516	4 004	4 220	5,4	4 250	0,7	4 050	-4,7
Logements collectifs	13 069	14 511	14 692	14 680	-0,1	14 450	-1,6	15 200	5,2
Jumelés	502	480	510	450	-11,8	430	-4,4	430	0,0
Maisons en rangée	2 836	2 389	2 373	2 430	2,4	2 420	-0,4	2 520	4,1
Appartements	9 731	11 642	11 809	11 800	-0,1	11 600	-1,7	12 250	5,6
Tous types de logement confondus	17 867	19 027	18 696	18 900	1,1	18 700	-1,1	19 250	2,9
Prix moyen ($)									
Logements individuels	1 074 379	1 224 974	1 456 875	1 445 000	-0,8	1 515 000	4,8	1 570 000	3,6
Prix médian ($)									
Logements individuels	798 000	899 000	1 099 000	1 101 500	0,2	1 150 000	4,4	1 195 000	3,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	-0,3	-0,5	-1,0	-2,7	-	1,0	-	0,7	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	32 936	25 445	28 985	32 800	13,2	32 250	-1,7	31 600	-2,0
Nouvelles inscriptions MLS®	61 307	60 015	56 476	58 800	4,1	58 200	-1,0	57 300	-1,5
Prix MLS® moyen ($)	779 730	730 063	767 765	811 000	5,6	821 000	1,2	835 000	1,7
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,4	1,8	1,7	1,9	0,2	1,8	-0,1	1,8	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 237	1 261	1 281	1 320	3,0	1 355	2,7	1 400	3
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	964	982	1 005	1 030	2,5	1 055	2,4	1 090	3
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3.00 - 3.25	-	3.20 - 4.00	-	3.70 - 4.60	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5.00 - 5.50	-	5.25 - 6.00	-	5.55 - 6.45	-
Nombre annuel d'emplois	1 250 700	1 274 400	1 273 300	1 295 800	1,8	1 325 600	2,3	1 346 900	1,6
Croissance de l'emploi (%)	2,6	1,9	-0,1	1,8	-	2,3	-	1,6	-
Taux de chômage (%)	7,3	6,7	6,6	6,1	-	6,3	-	6,4	-
Migration nette	28 287	26 201	23 874	26 500	11,0	28 500	7,5	27 300	-4,2

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Résumé des prévisions
RMR d'Abbotsford-Mission
Automne 2014

	2011	2012	2013	2014(P)	Var. en %	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	279	224	201	210	4,5	210	0,0	220	4,8
Logements collectifs	258	147	548	400	-27,0	380	-5,0	350	-7,9
Jumelés	2	2	0	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.
Maisons en rangée	135	88	91	100	9,9	90	-10,0	90	0,0
Appartements	121	57	457	300	-34,4	290	-3,3	260	-10,3
Tous types de logement confondus	537	371	749	610	-18,6	590	-3,3	570	-3,4
Prix moyen ($)									
Logements individuels	566 430	571 386	574 842	585 000	1,8	600 500	2,6	614 000	2,2
Prix médian ($)									
Logements individuels	549 900	528 037	565 000	570 000	0,9	595 000	4,4	612 000	2,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (C.-B.)	-0,4	-0,8	-1,0	-1,6	-	0,8	-	0,6	-
Marché de la revente (1)									
Ventes MLS®	14 727	13 083	12 895	14 500	12,4	13 500	-6,9	13 750	1,9
Nouvelles inscriptions MLS®	28 297	27 786	25 964	27 000	4,0	25 850	-4,3	25 800	-0,2
Prix MLS® moyen ($)	502 562	483 730	490 433	510 000	4,0	512 500	0,5	524 000	2,2
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	6,7	4,2	3,2	2,9	-0,3	3,0	0,1	2,7	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	800	818	820	830	1,2	840	1,2	845	0,6
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	663	661	676	685	1,3	700	2,2	710	1,4
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3.00 - 3.25	-	3.20 - 4.00	-	3.70 - 4.60	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5.00 - 5.50	-	5.25 - 6.00	-	5.55 - 6.45	-
Nombre annuel d'emplois	86 600	91 400	93 500	92 100	-1,5	93 000	1,0	93 900	1,0
Croissance de l'emploi (%)	-3,2	5,5	2,3	-1,5	-	1,0	-	1,0	-
Taux de chômage (%)	8,9	7,9	7,8	8,0	-	7,9	-	7,7	-
Migration nette	863	1 343	1 138	1 170	2,8	1 200	2,6	1 280	6,7

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), chambre immobilière de la vallée du Fraser (les chiffres peuvent différer de ceux de l'ACI, car ils n'englobent que les maisons individuelles et les copropriétés),Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : *Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus*

1 Cette section traite du marché de la revente sur le territoire de la chambre immobilière de la vallée du Fraser qui est composé des agglomérations suivantes: RMR d'Abbotsford (ville d'Abbotsford et district
**Variation supérieure à 200 %

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

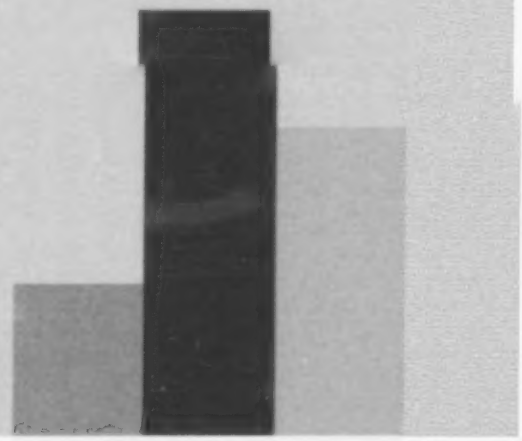
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

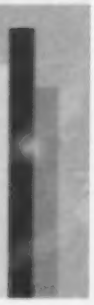
Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh



64365_2014_B02